

5.1.2.e

Uw kenmerk

Uw brief van
7 december 2023

Ons kenmerk
2023-029326

Datum
2 mei 2025

Onderwerp
Ontwerpbeschikking

Behandeld door
5.1.2.e 5.1.2.e

Afschrift aan
5.1.2.e 5.1.2.e

Bijlagen
2

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e

Op 7 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag om voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (locatie Land van Anna) voor de bouw van een woning op het perceel met de kadastrale aanduiding GLE01-B-7584. Uw aanvraag is geregistreerd onder het nummer 2023-029326. Over uw aanvraag berichten wij u als volgt.

Ter inzage

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 mei 2025, voor zes weken, tot en met 13 juni 2025, ter inzage gelegd op het gemeentehuis aan het Oranjeplein 1 te Goirle. U kunt tijdens de periode van de ter inzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerpbeschikking treft u hierbij aan.

Publicatie

De ontwerpbeschikking wordt door ons gepubliceerd op de website:
www.officielebekendmakingen.nl.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met 5.1.2.e 5.1.2.e telefoonnummer (013) 5310 5.1.2.e en e-mail 5.1.2.e 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

5.1.2.e 5.1.2.e

vergunningverlener van team Leefomgeving en economie

Bijlagen:

- Ontwerpbeschikking
- Kennisgeving

Bladnummer
2 van 6

Onze referentie
2023-029326

Datum
2 mei 2025



ONTWERP – BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE 2023-029326

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben op 7 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan (locatie Land van Anna) voor de bouw van een woning op het perceel met de kadastrale aanduiding GLE01-B-7584.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit;

- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Bevoegd gezag

Wij zijn het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit maken wij op uit bovenstaande projectbeschrijving en uit het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ontvankelijkheid

Er zijn regels die beschrijven op welke manier en met welke bijlagen u een aanvraag om omgevingsvergunning moet indienen zodat deze volledig is (artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Uw aanvraag voldeed in eerste instantie niet aan de indieningsvereisten zoals opgenomen in artikel 3.3 van de Regeling omgevingsrecht en daarom zijn per e-mail van 26 April 2024 aanvullende gegevens opgevraagd. De gevraagde gegevens zijn op 28 februari 2025 ontvangen.

Gezien het voornoemde voldoet uw aanvraag aan de indieningsvereisten en is daarom in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvorming is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals beschreven zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Opschorten aanvraag

De termijn voor het geven van een beschikking is, met wederzijdse instemming (op basis van het gestelde in artikel 4:15 lid 2 sub a van de Awb), opgeschort tot en met 31 augustus 2025. Dit besluit is genomen om tot een zorgvuldige en goed afgewogen besluitvorming te kunnen komen.

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking zal gedurende 6 weken, van 2 mei 2025 tot en met 13 juni 2025, ter inzage liggen op het gemeentehuis aan het Oranjeplein 1 te Goirle. De aanvrager is hiervan in kennis gesteld. Tijdens deze termijn kan eenieder tegen de ontwerpbeschikking eventuele zienswijzen indienen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e een omgevingsvergunning te verlenen, voor het project dat bestaat uit de in de bijlage genoemde activiteit.

Bladnummer
3 van 6

Onze referentie
2023-029326

Datum
2 mei 2025



De bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning. De motivering van dit besluit is opgenomen in deze omgevingsvergunning. Alle documenten op de documentenlijst maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Documentenlijst

<i>Omschrijving</i>	<i>Naam</i>	<i>Ingediend op</i>
Afwijken BP-bouw woning Land van Anna Goirle	Aanvraagformulier publicebaar	7 december 2023
Bijlage 1_Stikstofdepositieonderzoek	Stikstofdepositie onderzoek	31 oktober 2024
Bijlage_1_AERIUS_extra_beoordeling_20241009092931_S5Jdf4L2kweM_Beogdesituatie-LandvanAnnaGoirl31-10-2024	Bijlage Projectberekening	31 oktober 2024
Bijlage_1_AERIUS_projectberekening_20241009092931_S5Jdf4L2kweM_Beogdesituatie-LandvanAnnaGoirl	Realisatie- en gebruiksfase	31 oktober 2024
Omgevingsdialoog_met_bijlagen	Omgevingsdialoog met bijlagen	28 februari 2025
Omgevingsdialoog zonder bijlagen	Omgevingsdialoog zonder bijlagen	28 februari 2025
20250228_Ruimtelijke onderbouwing Zuidrand Goirle woning buiten bouwvlak_DH	Ruimtelijke onderbouwing	28 februari 2025

Onderdeel van het besluit vormen overeenkomstig de aangevraagde activiteit;

- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Goirle, 2 mei 2025,
namens het college van burgemeesters en wethouders,

5.1.2.e 5.1.2.e

vergunningverlener van team Leefomgeving en economie

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Beoordeling

Het (bouw)plan is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' en kan alleen worden gerealiseerd, indien wij medewerking verlenen aan het afwijken van de betreffende voorschriften. Wij hebben besloten om, onder het stellen van voorwaarden, deze medewerking te verlenen en hieronder zullen wij daar nader op ingaan.

Bestemmingsplan

Het perceel (kadastrale aanduiding GLE01-B-7584) ligt in het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna' en heeft daarin de bestemming 'Woongebied'. Het (bouw)plan is in strijd omdat woningen alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak (artikel 9.2.2 lid b). Het (bouw)plan bevat de realisatie van een woning op een perceel (kadastrale aanduiding GLE01-B-7584) dat geen bouwvlak heeft.

Afwijking van het bestemmingsplan

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op een andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is. De omgevingsvergunning kan verleend worden door toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke afweging afwijking

In maart 2022 is het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, Land van Anna' door de gemeenteraad vastgesteld. Via een amendement is toen besloten om het bestemmingsplan 'Zuidrand Goirle, Land van Anna' gewijzigd vast te stellen. Kavel 1 met als kadastrale aanduiding GLE01-B-7584 (hierna: kavel 1) is aangepast in de verbeelding en waar noodzakelijk ook in de regels. Aanleiding voor deze aanpassing was de onduidelijkheid over de mogelijkheden voor dit kavel, waar naast een villa ook een kangoeroe-woning mogelijk was. Er is een nieuw initiatief ingediend voor de realisatie van een bouwvlak. Initiatiefnemer beoogt een villa te bouwen, er is geen sprake meer van de ontwikkeling van een kangoeroe-woning.

In het 'Beeldkwaliteitsplan Land van Anna' is de villa (woning) onderdeel van de zone aan de rand van het uitbreidingsplan. Hierin liggen de woningen ingebed in het landschap, vrijstaand, met voldoende groen om het gebied zo goed mogelijk aan te laten sluiten aan het bestaande natuurgebied. De oriëntatie en vrije ligging vormen net als de naastgelegen vrijstaande woningen geen belemmering voor de aangrenzende percelen en daarop gelegen bebouwing nu er geen sprake is van de realisatie van een kangoeroe-woning.

Ruimtelijk wordt het plan door een groenwal gescheiden van het noordelijk gelegen zorgcomplex Thebe. De afstand tussen de bestaande bebouwing van ^{5.1.2.e} en de uitbreidingsmogelijkheid van Thebe ten opzichte van de beoogde villa op kavel 1 is dusdanig dat er geen sprake is van een nadelig effect op de woonkwaliteit in het gebied. Ook de afstand tot de naastgelegen kavel zal volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan worden gerespecteerd. De afstanden zijn bij het samenstellen van het originele uitbreidingsplan ook met deze overweging vormgegeven en getoetst.

Het toestaan van het bouwvlak op kavel 1 zorgt voor het complementeren van het originele uitbreidingsplan en invulling van de bestaande woonfunctie. De vormgeving van het openbare groen loopt om de kavel heen, waardoor dit, vanwege haar woonfunctie, altijd de uitstraling van “braakliggend” terrein zal houden wanneer hier geen villa wordt gebouwd. Het weglaten van een villa op kavel 1 heeft onverlet gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het uitbreidingsplan. De uitgevoerde onderzoeken voor het originele uitbreidingsplan omvatten het maximaal aantal woningen wat in het plan is opgenomen, incl. de beoogde villa voor kavel 1. Deze onderzoeken zijn nogmaals uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van kavel 1. De ruimtelijke onderzoeken leveren geen bezwaren op tegen het (bouw)plan.

Onderdeel van de aanvraag is een verslag van de participatie-inspanning van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft zich welwillend opgesteld richting de bewonersvereniging van 5.1.2.e de belanghebbende, die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen het originele bestemmingsplan ‘Zuidrand Goirle, Land van Anna’. De initiatiefnemer heeft, na vaststelling van het bestemmingsplan ‘Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna’, het overeengekomen proces doorlopen met de bewonersvereniging van 5.1.2.e. Doelstelling hiervoor was om zoveel mogelijk bezwaren weg te nemen voor de bewonersvereniging van 5.1.2.e ten behoeve van de ontwikkeling van kavel 1. De initiatiefnemer heeft bijeenkomsten geïnitieerd die niet tot een overeenkomst hebben geleid. De initiatiefnemer heeft echter open gecommuniceerd en overtuigende argumenten aangeleverd die voor de ontwikkeling spreken. De concessies die zijn voorgesteld; het laten vervallen van de mogelijkheid voor de realisatie van een kangoeroe-woning en het verlagen van de maximale bouwhoogte van de villa dragen bij aan de overtuiging dat er maximale inspanningen zijn verricht om tot een overeenstemming te komen. De bewonersvereniging van 5.1.2.e komt met aanvullende eisen die niet bijdragen aan een passende invulling voor kavel 1. Het weglaten van de kangoeroe-woning en het terugbrengen van de maximale hoogte naar 8 meter worden hierbij als zwaarwegende argumenten gezien om goedkeuring te geven aan dit (bouw)plan.

Gelet op het bovenstaande, en gelet op het hetgeen is aangevoerd in de ruimtelijke onderbouwing en in het verslag van de participatie-inspanning, die ter onderbouwing behoren bij deze beschikking, zijn wij van oordeel dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Alles overwegende zijn wij dan ook van oordeel dat het aangevraagde (bouw)plan kan worden vergund onder voorwaarden dat de beoogde villa wordt gerealiseerd binnen de voorschriften van het bestemmingsplan ‘Zuidrand Goirle, Land van Anna’.

Conclusie

Gelet op bovenstaande hebben we besloten om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan omdat er vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt geen redenen zijn om medewerking te weigeren.

Bladnummer
6 van 6

Onze referentie
2023-029326

Datum
2 mei 2025



Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen 6 weken na de dag van verzending van deze beslissing in beroep gaan.

Ook andere belanghebbenden kunnen dat doen. Beroep instellen kan op twee manieren:

1. Online: ga naar www.rechtspraak.nl en gebruik uw DigiD.
2. Op papier: stuur uw beroepschrift naar de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Zeeland – West-Brabant, Postbus 90110, 4800 RA Breda.

In beroep gaan kost geld (griffierecht).

Zet in het beroepschrift in elk geval:

- Uw naam en adres
- De datum van uw beroepschrift
- Om welk besluit het gaat
- Waarom u het niet eens bent met de beslissing op bezwaar
- Wat de beslissing volgens u moet zijn
- Uw handtekening

Stuur de documenten die belangrijk zijn voor de rechter mee met het beroepschrift. In elk geval:

- Ons besluit waartegen u beroep instelt
- Eventuele documenten en foto's waarmee u uw standpunt onderbouwt

Voorlopige voorziening

De beslissing op bezwaar blijft gelden, ook als u beroep instelt. Wilt u dat voorkomen, omdat er sprake is van een spoedeisende situatie? Dan kunt u vragen om een voorlopige voorziening. Dat kan alleen als u ook beroep instelt bij de rechtbank.

Vragen om een voorlopige voorziening kan op twee manieren:

1. Online: ga naar www.rechtspraak.nl en gebruik uw DigiD.
2. Op papier: stuur uw verzoek naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland -West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie over een voorlopige voorziening vindt u op: www.rechtspraak.nl.